DOCUMENTO Nº 3

ORDENANZAS DE USO DEL SUELO

UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A. ric. 4

TÉRMINO MUNICIPAL DE MUELAS DEL PAN (RICOBAYO)

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "U.A.ric.4"

SITUACIÓN: **Carretera Villalcampo, polígono 110, parcela 103.**
LOCALIDAD: **Término Municipal de Muelas del Pan (Ricobayo).**

PROMOTORES: Avelino Domínguez Alonso.
Francisco Domínguez Alonso.
Mª Elena Domínguez Alonso.
José Luis Domínguez Alonso.

3. ORDENANZAS DE USO DEL SUELO.

3.1. INTRODUCCIÓN.

En este documento se plasmarán en detalle las Ordenanzas de Uso del Suelo o Normas Particulares aplicables a los diferentes usos contenidos en el ámbito de la Unidad de Actuación. El objeto de las mismas es regular las características y las condiciones exigibles a las futuras edificaciones que se asienten en este nuevo espacio a incorporar al núcleo existente, de modo que su integración sea la adecuada para el entorno urbano próximo.

Evidentemente, estas Normas Particulares no podrán contravenir las condiciones generales que han de observarse para la edificación y que se recogen dentro del documento denominado "Ordenanzas y Normas Reguladoras" de las Normas Urbanísticas Municipales de Muelas del Pan (en adelante NUM-MP). Eso sí, esa regulación particular podrá incorporar elementos específicos previos a la génesis del enclave, debido a la singularidad del mismo, derivada especialmente de sus características topográficas y litológicas.

3.2. CONDICIONES GENERALES.

Las condiciones generales comprenden todos aquellos aspectos globales y/o genéricos que han de observarse en la proyección de las edificaciones del término municipal, tanto en obras de nueva planta como en obras de reconstrucción, en función de su ubicación concreta en el tejido urbano y de las características específicas del entorno próximo. Se clasifican en los cinco grupos siguientes:

1.- Condiciones dimensionales.
2.- Condiciones higiénicas y de calidad.
3.- Condiciones de las dotaciones.
4.- Condiciones de seguridad.
5.- Condiciones estéticas.

Esas condiciones generales están contenidas en el Título Cuarto de las Ordenanzas y Normas Reguladoras de las NUM-MP, estructuradas en cinco Capítulos. Cada uno de éstos se hallán divididos, a su vez, en diferentes Secciones. Los artículos que introducen esas condiciones son los que, a continuación, se transcriben:

- Capítulo 1. Artículos 4.1.1 al 4.1.28.
- Capítulo 2. Artículos 4.2.1 al 4.2.10.
- Capítulo 3. Artículos 4.3.1 al 4.3.12.
- Capítulo 4. Artículos 4.4.1 al 4.4.5.
- Capítulo 5. Artículos 4.5.1 al 4.5.11.

Las **condiciones dimensionales** regulan las características métricas y volumétricas de la edificación y de la parcela. Entre ellas se incluyen las definiciones de parcela, linderos, superficie de parcela, alineaciones, parcela mínima, parcela edificable (solar), cerramiento de parcela, plano de fachada, línea de edificación, medianería, rasante de viales, rasante de terrenos, retranqueo, fondo edificable, superficie ocupable, superficie ocupada, superficie libre, coeficiente de ocupación, superficie edificada, superficie construida, superficie útil, superficie edificable, coeficiente de edificabilidad, altura del edificio, altura máxima, alturas interiores y plantas de edificación.

Las **condiciones higiénicas y de calidad** están encaminadas a asegurar las mínimas condiciones de salubridad y de calidad constructiva. Contienen las cualidades que deben reunir las piezas habitables y las no habitables. Definen, también, conceptos como son los diferentes tipos de patios y regulan las condiciones y dimensiones mínimas exigibles a los mismos.

En cuanto a las exigencias de calidad constructiva se incide, principalmente, en asegurar un correcto aislamiento térmico y una conveniente estanqueidad.

Estas condiciones regulan, además, cualidadades para la higiene ambiental, es decir, contienen aspectos dirigidos a la consecución de la preservación de la calidad del ambiente mediante la regulación de las emisiones perturbadoras o contaminantes en todas sus manifestaciones.

Las **condiciones de las dotaciones** determinan las infraestructuras y sus características necesarias para el correcto desarrollo de una actividad, residencial u otra, en el edificio o local a ella destinado. Comprenden la dotación de agua, la evacuación de aguas usadas y de lluvia, la energía eléctrica y la puesta a tierra, combustibles, evacuación de humos y gases, retirada de basura, servicios postales, teléfonos, recepción de televisión y radio, pararrayos, instalaciones de climatización y ventilación, y aparcamiento.

Las **condiciones de seguridad** persiguen el establecimiento de unas características mínimas en los elementos de la edificación que sirvan para la prevención y protección de la integridad de las personas y de los objetos. Estas condiciones determinan los siguientes aspectos:

1.- La señalización con la que debe contar la edificación para su identificación desde el exterior y de sus elementos en el interior.
2.- Las condiciones que deben reunir los accesos a los edificios.
3.- Las dimensiones mínimas y las condiciones de las áreas de circulación y diferentes huecos.
4.- La protección contra el fuego y el rayo.

Por último, las **condiciones estéticas** pretenden regular la adecuación al entorno, la composición y los materiales de las edificaciones con el fin de conservar la esencia de la imagen de las poblaciones, conseguir una unidad compositiva básica común en los edificios que componen el término municipal y alcanzar la máxima calidad en su imagen urbana.

Imponen determinaciones exigibles a las fachadas, los vuelos, los remetidos, las cubiertas, las medianerías, los cerramientos de las fincas, e incluso, a los elementos vegetales, marquesinas, toldos, escaparates y rótulos publicitarios.

Las futuras edificaciones que se establezcan en el ámbito delimitado para la Unidad de Actuación, una vez obtenido su desarrollo y completada su urbanización (se permitirá la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, si bien, para la obtención de las licencias de primera ocupación la urbanización ha de estar concluida totalmente, o en aquellas partes que permitan el funcionamiento de la edificación terminada), se adaptarán a las determinaciones que les resulten aplicables de esas condiciones generales desarrolladas en el Título Cuarto de las “Ordenanzas y Normas Reguladoras” del las NUM-MP, sin perjuicio además, del cumplimiento de las condiciones particulares que se establecen a continuación para los usos permitidos en el polígono.

3.3. CONDICIONES O NORMAS PARTICULARES.

3.3.1. NORMA PARTICULAR DE ZONA 2 NIVEL 2 (zonas A, B y C).

Esta norma será aplicable en las áreas A, B y C de suelo parcelable resultante en la ordenación establecida para la Unidad de Actuación.

Se adoptan las condiciones de aplicación, dimensionales, higiénicas y estéticas, y de uso, recogidas en el Título Sexto, Capítulo 3, de las “Ordenanzas y Normas Reguladoras” de las NUM-MP, para la zona 2 nivel 2 con las siguientes consideraciones:

1º.- A efectos de reparcelaciones y segregaciones, el frente mínimo de las parcelas resultantes fijado en 16 metros a vial con servicios, se pemite también a espacio libre público. En ese caso, se exigirá un frente mínimo a vial para acceso rodado (vehículos) y peatonal de 4,00 metros.

2º.- La superficie de suelo ocupada, sobre y bajo rasante, no podrá sobrepasar el porcentaje de parcela del 45%.

Zamora, febrero de 2010.

El arquitecto,



Fdo.: Luis Javier Ratón Rodríguez.